

Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“, Änderung Nr. 4

Begründung

Fassung für den Konzeptionsbeschluss
durch den Fachbereichsausschuss IV

Stand: Oktober 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und der
Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan	6
3.2 Bauleitplanung	6
3.3 Kommunales Einzelhandelskonzept	7
4. Städtebauliches Konzept	9
4.1 Ziele des Bebauungsplans	9
4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung	9
4.3 Vorhabensbeschreibung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.5 Landespflegerische Festsetzungen bzw. Maßnahmen	14
4.6 Immissionsschutzmaßnahmen	14
4.7 Naturschutz und Artenschutz	14
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16



1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Gärtnerei Rickenbach mit dem dort gelegenen Wohnbaugrundstück sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eigentümer der Flächen nördlich der Beatusstraße ist die Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG.

Eigentümer und Straßenbaulastträger des Flurstücks 108/55, Flur 4 sowie der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stadt Koblenz.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum. Hierzu soll ein Teilbereich des bestehenden Gärtnereibetriebs umgenutzt werden. Die Verkehrsanbindung der gewerblichen Nutzung soll über die Beatusstraße erfolgen. Die Anbindung der wohnbaulichen Nutzung ist über die Schaefferstraße angedacht.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ aus dem Jahr 1968 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie, im Bereich der Beatusstraße, öffentliche Verkehrsflächen fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsplanaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Mit der angestrebten Umnutzung des Standorts wird übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen entsprochen. Einerseits wird dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen, andererseits werden die Ziele und Entwicklungspotentiale aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 umgesetzt, nach der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube geprüft werden sollen.



2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gegenüber dem Hauptfriedhof der Stadt Koblenz an der Beatusstraße im südlichen Randbereich des Stadtteils „Goldgrube“. Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets erstrecken sich die großflächigen und einwohnerstarken Wohnquartiere der Stadt Koblenz.

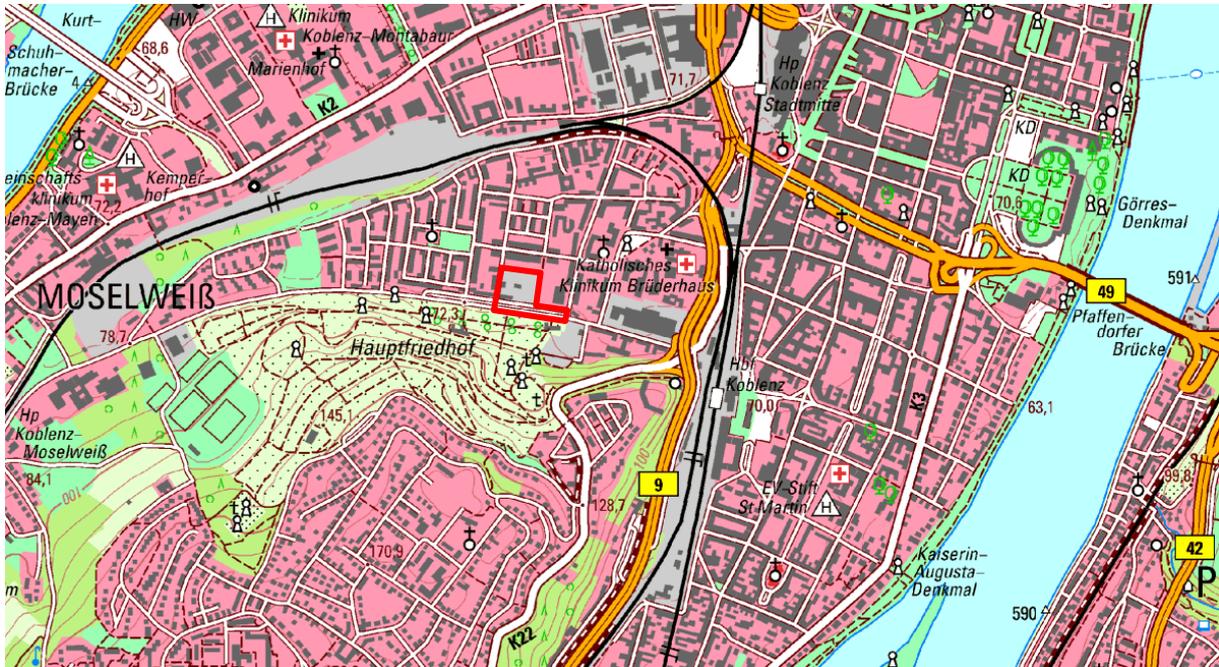


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

©GEO-Basis DE

Der ca. 1,48 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgende Flurstücke der Flur 4: 108/55 (teilweise), 135/29, 135/33, 135/36-39, 135/41 (teilweise), 135/43-44 sowie 139/4 (teilweise).

Folgende Flurstücke befinden sich im Privateigentum:

135/33, 135/36-39, 135/43-44.

Folgende Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum:

108/55, 135/29, 135/41, 139/4.

Östlich des Geltungsbereichs grenzen die öffentlichen Grünflächen des städtischen Hallenbades „Beatus-Bad“ an. Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch das 1,5 m breite Flurstück des öffentlichen Fußwegs 139/4 gebildet, der u. a. zur Andienung der Gartenflächen südlich der Gebäude an der Straße „In der Goldgrube“ dient. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schaefferstraße.

Den Großteil des Plangebiets bildet das Betriebsgelände der Gärtnerei Rickenbach. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets wurden entlang der Beatusstraße Verkaufsräume für Blumen, Floristik, Gartenpflege und Gartendekoration sowie ein überdachtes Ausstellungsgelände für Pflanzen errichtet. Auf der straßenabgewandten Seite grenzen Gewächshäuser an, die nördlich der Verkaufsräume als feste Stahl-Glas-Konstruktionen, in der östlichen Hälfte des Plangebiets als Folientunnels errichtet wurden. An der Schaefferstraße steht ein langgezogenes Lagergebäude, welches das Gärtnereigelände zum Straßenraum der Schaefferstraße abschirmt.



Im Westen des Gärtnergeländes existiert bereits ein Wohnhaus (Schaefferstraße 21) mit Nebengebäuden. Ansonsten sind im Geltungsbereich noch einige, dem Gärtnerbetrieb zugeordnete Nebenanlagen (z. B. Lagerschuppen, Gewächshäuser) vorhanden.

Die Freiflächen werden durch Beetflächen und Pflanzkästen eingenommen, die je nach Saison mit unterschiedlichen Beetpflanzen bestellt werden. Daneben existieren Flächen mit angepflanzten Ziergehölzen, die regelmäßig verschult werden. Nördlich der Lagerhalle wächst eine Reihe höherer Fliederbüsche und Schnittweiden.

Vor allem entlang des nördlichen Grundstücksrands haben sich im Lauf der Zeit durchgewachsene Sträucher und Obstbaum-Halbstämme etabliert, die das Plangebiet zu den nördlich angrenzenden Gartenflächen abschirmen.

Wüchsige Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm kommen im Plangebiet, mit Ausnahme eines Walnussbaums in der nordwestlichen Plangebietsecke, nicht vor.



3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) liegt die Stadt Koblenz in einem hoch verdichteten Raum und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

- Oberzentrum,
- Festigung der polyzentrischen Struktur,
- weiterer Ausbau der oberzentralen Funktionen,
- bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplanung

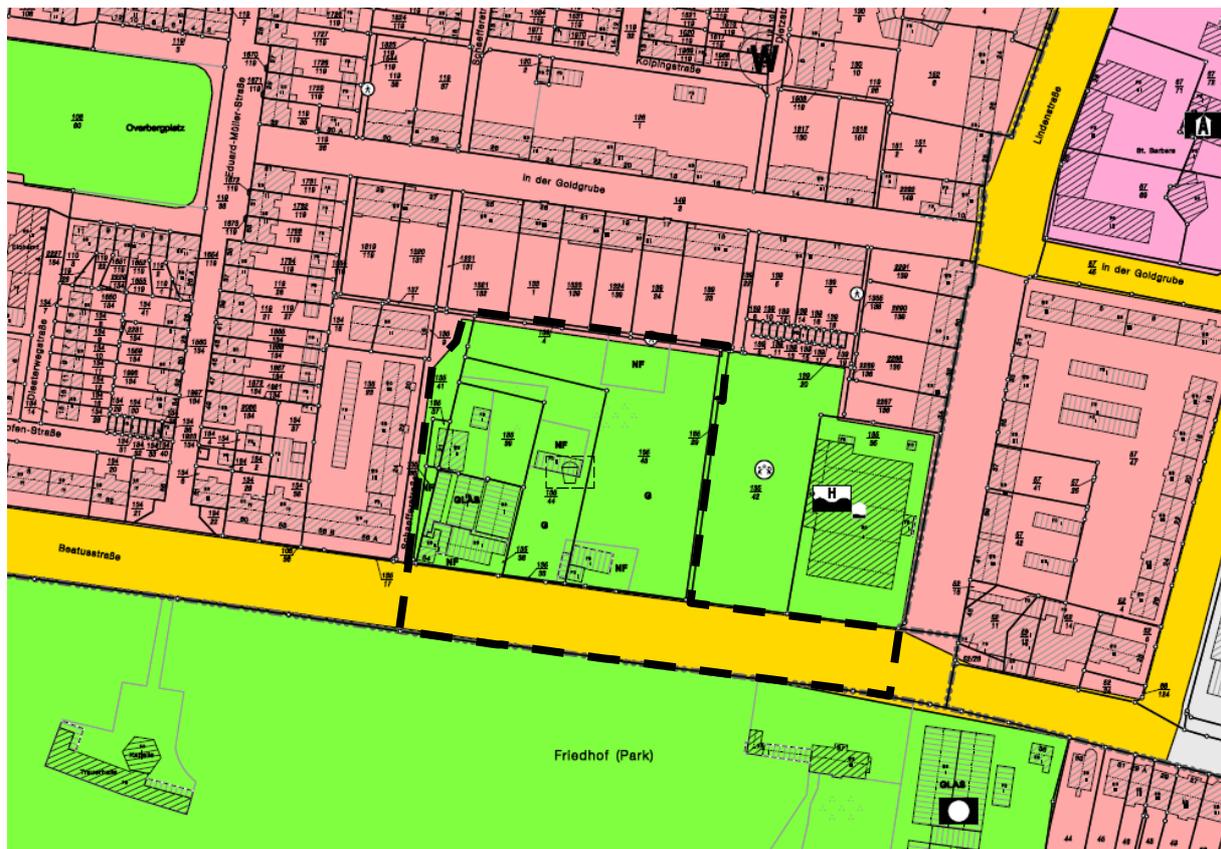


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Grünfläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Westlich, nördlich und östlich grenzen hieran Wohnge-



bietsflächen, das Beatus-Bad und südlich die Grünflächen des Koblenzer Hauptfriedhofs an.

Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eines Sondergebiets Einzelhandel, eines Mischgebiets sowie eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

3.3 Kommunales Einzelhandelskonzept

Planung und Politik stehen vor der Aufgabe, wohnungsnah Versorgungsstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Als Entwicklungsziel bezüglich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung in Koblenz anzustreben.

Der Stadtteil Goldgrube verfügt über keine nennenswerten Einzelhandelsflächen.

Die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung werden für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als Ziel definiert¹. Große Siedlungsgebiete im Stadtteil Goldgrube sind derzeit unterversorgt und weisen entsprechende Versorgungslücken auf.

Lebensmittelmärkte werden durch das Einzelhandelsgutachten als Hauptträger der Nahversorgung klassifiziert. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). So werden Discountern mit einer Verkaufsflächengröße von 800 -1.300 m², wie hier vorgesehen, je nach Standorteignung und Anbieter teils wichtige Nahversorgungsfunktion bescheinigt.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten existieren im Stadtteil Goldgrube bislang keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe. Außer einem Getränkemarkt, einem Blumengeschäft und einer Apotheke existiert lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung mit ausschließlich kleinteiligem Geschäftsbesatz. Aufgrund der fehlenden räumlichen Konzentration der Angebote und lediglich geringer Angebotsbreite und -tiefe, wurde im Stadtteil Goldgrube kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurden Möglichkeiten zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube untersucht. Ergebnis der Untersuchung war, dass die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung im Stadtteil erkannt wurde.

Im GMA-Gutachten wurde das Plangebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ als „Analysefläche Beatusstraße 1“ wie folgt bewertet:

Es handelt sich um eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; es besteht keine direkte Anbindung oder Sichtbeziehung zur Innenstadt oder zu einem anderen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Auf diesem Wege könnte die Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube im Nahrungs- und Genussmittelsektor verbessert werden.

¹ GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016; S. 41.



Die ebenfalls formulierte Forderung nach der Neugestaltung der Einfahrtssituation des künftigen Marktes wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.

Ermittlungen im Rahmen des GMA-Gutachtens zur Verkehrsmittelwahl ergaben, dass im Stadtteil Goldgrube 67 % der Menschen ihre Einkäufe zu Fuß, 11% mit dem Fahrrad und 22% mit dem Pkw/Motorrad/Motorroller erledigen.

Der relativ hohe Anteil an Kunden, die ihre Einkäufe zu Fuß und per Fahrrad erledigen, verdeutlicht die hohe Relevanz eines Nahversorgungsbetriebs mit Anschluss an die umfangreichen Wohnquartiere im Stadtteil Goldgrube.



4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele des Bebauungsplans

Die Planung zielt auf eine bauliche Nachverdichtung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Durch einen Wandel im Gärtnereisegment, weg vom Obst- und Gemüseanbau, hin zugunsten einer weniger flächenintensiven Nutzung durch Ziergehölze und Zierpflanzensortimente, können derzeit nur mit geringer Intensität genutzte Gärtnereiflächen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche kann die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Goldgrube wesentlich verbessert werden. Das Vorhaben dient der besseren Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des neu entstehenden Nahversorgungspunktes. Gleichzeitig wird ein bedarfsgerechtes, innerstädtisches Gärtnereiangebot in direkter Nachbarschaft des städtischen Friedhofs gewährleistet.

Im Zusammenwirken mit der Radwegeplanung der Stadt Koblenz entlang der Beatusstraße, der Verbreiterung des Fußwegs 139/4 an der Nordseite des Plangebiets und der Ertüchtigung des Fußwegs auf dem Flurstück 135/29 an der Ostgrenze des Plangebiets soll eine Verbesserung der fuß- und radwegemäßigen Anbindung an das wohnbaulich geprägte Umfeld - auch im Zusammenhang mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegesnetz und der günstigen Lage des Plangebiets an verkehrstechnischen Verbindungsstrecken (Mitte/Südstadt - Moselweiß/Karthause als auch in/von Richtung Rauental) - planungsrechtlich vorbereitet werden.

4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen einer Vorbetrachtung der verkehrstechnischen Anbindung wurde die direkte Anknüpfung des Einzelhandelsstandortes an Beatusstraße favorisiert. Hierbei ist geplant, die bestehende Parallelfahrbahn seitens der Lindenstraße nur noch zur Erschließung des Schwimmbades und Bolzplatzes zu nutzen.

Eine weiterführende Betrachtung in diesem Bereich unter Einbeziehung aller bestehenden und zukünftigen Verkehre/Verkehrsteilnehmer befindet sich derzeit in Planung.

Gemäß den bisherigen Gesprächen und den Anforderungen der Stadt Koblenz soll die vorgesehene Anbindung des zukünftigen Discountmarktes an die Beatusstraße hinsichtlich der Leistungsfähigkeit verkehrstechnisch untersucht werden. Außerdem ist eine Prognose zur Frequentierung dieses Knotenpunktes auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens des Büros Vertec zu erstellen. Der zu erwartende Lieferverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie das starke Verkehrsaufkommen im Bereich der Beatusstraße, insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten Linksabbiege-Streifens in der Beatusstraße.

Des Weiteren soll nach Möglichkeiten des Ersatzes der wegfallenden Pkw-Stellplätze gesucht werden.

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird eine Vorplanung der Verkehrsanlagen vorliegen, die als Grundlage zur Offenlage des Bebauungsplans verwendet werden kann.



4.2.2 Wasserversorgung, Entwässerung, technische Erschließung

Hinsichtlich der Wasserversorgung, der Entwässerung und der technischen Versorgung ist das Plangebiet bereits erschlossen. Etwaige Vorgaben zum Umgang anfallendem Niederschlagswassermengen werden zurzeit geklärt. Aussagen über die Verfahrensweise bezgl. der Trink- und Löschwasserversorgung, der Entwässerung sowie den hierzu ggf. erforderlichen Einrichtungen werden zur Offenlegung des Bebauungsplans vorliegen.

4.3 Vorhabensbeschreibung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum+Wohnen“ (SO), ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beschränkt (geringfügige, technisch notwendige, Überschreitungen durch Dachaufbauten sind möglich). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem im Umfeld gebauten Bestand. In Verbindung mit den festgesetzten flach- und flachgeneigten Dächern bis max. 10° Neigung und den Gestaltungsmöglichkeiten der Dachaufbauten (z. B. als Gründächer, oder mit Photovoltaikvoltaikmodulen) ermöglichen die Höhenfestsetzungen eine maßstäbliche Architektur, mittels derer eine Einbindung neuer, zeitgemäß gestalteter Gebäude in das Stadtbild erreicht werden kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Höhen über NHN festgesetzt. Dabei orientieren sich die maximal möglichen Gebäudehöhen an der angrenzenden Bebauung entlang der Beatus- der Schaeffer- sowie der Straße „In der Goldgrube“.

Mit Ausnahme von technischen Aufbauten, die bis zu 5% der Fläche des obersten Vollgeschosses zulässig sind, dürfen die aufgelisteten Maße nicht überschritten werden. Damit ist gewährleistet, dass neue Baukörper nicht überdimensioniert in Erscheinung treten, sondern sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Daher wird von einer guten Integrierbarkeit der neu entstehenden Gebäude in das Stadtbild ausgegangen.

Zur Gewährleistung einer flexiblen Anordnung sind Nebenanlagen und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum+Wohnen“ (SO)

Geplant ist hier ein Discountmarkt (im Erdgeschoss), der mit bis zu 3 Wohngeschossen überbaut werden soll. Die festgesetzten Gebäudehöhen für das Marktgebäude mit den darüber liegenden Wohnungen (max. ca. 15 m) wurden an die in der Umgebung vorhandene Höhenentwicklung angepasst. Oberhalb des Marktes sollen rund 30 Wohneinheiten realisiert werden.



Abb. 3: Mögliche Gestaltung des Discountmarkts (Klaus + Elsner Architekten)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche) sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten, nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Sondergebiete dienen der Festsetzung von Nutzungen, die sich von den ‚klassischen‘ Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, wäre die Festsetzung eines Kerngebiets hier unangebracht.

Neben der Hauptnutzung „Einzelhandel“ für großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der nahversorgungsrelevanten Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“, „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“ und „Schnittblumen“ können im Sondergebiet andere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sind; ggf. ist die Zweckbestimmung entsprechend zu erweitern und näher zu erläutern. Beispielsweise kann es sinnvoll sein, in einem Nahversorgungszentrum auch Büronutzungen und/oder Wohnnutzungen (wie hier vorgesehen) zuzulassen.

Allerdings darf die Zweckbestimmung dadurch nicht soweit „aufgeweicht“ werden, dass sich das Gebiet nicht mehr wesentlich von einem Kerngebiet oder einem Mischgebiet unterscheidet. Daher wurden die neben dem Lebensmitteleinzelhandel zulässigen Nutzungen auf einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen² sowie, oberhalb des Erdgeschosses, Wohnungen und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe beschränkt. Zusätzlich werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe auf eine Fläche von jeweils 200 m² begrenzt.

Einerseits werden die Nutzungen damit klar von einem Kerngebiet abgegrenzt, andererseits wird dem Investor eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt.

Neben der Problematik der Zentrenverträglichkeit dürfen andere Auswirkungen der Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets für den (großflächigen) Einzelhandel nicht vernachlässigt werden. Dazu gehören verkehrliche Auswirkungen ebenso wie Auswirkungen auf die Umwelt, das Orts- und Landschaftsbild oder die unmittelbare Nachbarschaft. Festsetzungen zur Anzahl und Lage der Stellplätze, zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen,

² Hierzu zählen ladenähnliche Dienstleistungen wie Backshops, Lotto-Aannahmestellen, Reisebüros, Versicherungen, Reinigungen, Friseure, Bank- oder Postfilialen, Schuh- und Schlüsseldienste u. a.



zur Immissionsbegrenzung, zur Begrünung, zur Begrenzung von Werbeanlagen usw. sind daher regelmäßig erforderlich.

Sofern nicht bereits enthalten, werden diese Festsetzungen zur Offenlegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Im SO wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Überschreitungen sind nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Aus der städtebaulich beabsichtigten Nutzung resultiert – in Relation zur derzeitigen Nutzung als Gärtnereibetriebsfläche – eine zusätzliche Versiegelung von Flächen. GRZ und GFZ bewegen sich in einem, für den Gebietstyp üblichen Maß. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist derzeit noch ein Schulgebiet möglich. Setzt man die zusätzlich mögliche Versiegelung in Relation zur theoretisch hier möglichen schulischen Nutzung, so sind keine signifikanten Überschreitungen des üblicherweise vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten.

Darüber hinaus kann auf die bauliche Erschließung neuer, unbebauter Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Sinngemäß gilt dieses auch für das MI und das WA im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Da Gebäudelängen bis 50 m und darüber hinaus mit der im EG vorgesehenen Einzelhandelsnutzung nicht unüblich sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, damit eine rücksichtsvolle Bebauung des Grundstücks erreicht wird. Für die Verladerampe darf eine Grenzbebauung realisiert werden. Die erforderlichen Abstandsflächen können aufgrund des angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radwegs und der daran anschließenden Gemeinbedarfsflächen eingehalten werden.

Darüber hinaus wird eine wohngebietsabgewandte Ausrichtung der Rampe ermöglicht.

Mischgebiet (MI)

Im Bereich der Bestandsbebauung Beatusstraße 5 soll zukünftig eine intensivere Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Derzeit beabsichtigt ist der Erhalt des Gärtnereibetriebs im Erdgeschoss sowie diesem zugeordnete Betriebsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. In den darüberliegenden Geschossen ist eine Erweiterung der Wohnnutzung geplant, die sich am Nutzungsgrad der Nachbarbebauung orientiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören. Im MI werden Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe bestimmter innenstadtrelevanter Sortimente ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss bestimmter Sortimente sollen eine Schwächung der Innenstadt und benachbarter Stadtteilzentren (z. B. im Stadtteil Rauental), die Ansiedlung größerer Fachmärkte außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (z. B. Autohäuser, Elektronikmärkte, Tierbedarf etc.) verhindert werden. Diese würden zusätzlichen, nicht aus dem Stadtteil Goldgrube stammenden Kfz-Verkehr in größerem Ausmaß verursachen.

Im MI werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen eines Mischgebiets eingehalten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze östlich des Discount-Wohnblocks ist ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m geplant.

Bezüglich der Höhenentwicklung fügen sich die geplanten Baukörper gut in die Umgebung ein. Gem. den Angaben des Portals „RLP in 3D“³ des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation, beträgt die Höhe der Gebäude entlang der Straße „In der Goldgrube“ ca. 16 m. Die Gebäude an der Schaefferstraße sind ca. 14 m hoch und die Wohnblöcke an der Beatusstraße haben eine Höhe von ca. 18 m.

Aus den o. g. Gründen sind Tankstellen auch hier ausgeschlossen. Zur Minimierung des potenziellen Störgrades im WA sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften besser im benachbarten MI zu realisieren und daher im WA ausgeschlossen.

Hinsichtlich der GRZ und der GFZ werden die Obergrenzen ausgeschöpft und somit eine ökonomische Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Darüber hinaus wird eine offene Bauweise gem. LBauO Rheinland-Pfalz festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Kunden- und Anwohnerverkehr

Derzeit ist geplant, dass Warenbelieferung des Discountmarkts und Kundenverkehr über den Parkplatz nördlich der Beatusstraße erfolgen.

Angedacht ist, dass die Bewohner der über dem Marktgebäude errichteten Wohnungen in einer Tiefgarage unterhalb des Marktgebäudes parken, welche über die Schaefferstraße und einen herzustellenden Fahrweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erreicht werden könnte. Ob hierdurch zusätzliche Komplikationen zu erwarten sind, wird durch ein derzeit in Arbeit befindliches Gutachten geklärt.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das städtische Umfeld sichergestellt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der vielbefahrenen Beatusstraße ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das städtische Klima durch neu hinzutretende Flächenversiegelungen wird festgesetzt, dass Dachflächen zu einem ganz überwiegenden Teil als Gründächer zu gestalten sind. Zusätzlich wirken Gründächer günstig hinsichtlich der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers. Als Dachformen sind im Plangebiet daher ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer vorgesehen.

Zur nachhaltigen Energieerzeugung mittels erneuerbarer Energien sind Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig. Sollten diese auf begrünten Dächern installiert werden, sind die Module so (weitständig) anzubringen, dass Dachbegrünungen zwischen und unter den Modulen weiterhin möglich sind.

Werbeanlagen werden bezüglich ihrer Art, Menge und Größe bzw. Dimensionierung begrenzt. Die Regelungen sollen unverhältnismäßig große, hohe und auffällige Werbung und damit eine gestalterisch negative Gesamtwirkung im Plangebiet, im Übergang zu



den umgebenden Wohngebieten und dem Beatus-Bad sowie im Nahbereich zur Beatusstraße verhindern.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen bzw. Maßnahmen

Mit den landespflegerischen Festsetzungen soll die Einbindung der beabsichtigten Nutzungen und deren Baukörper in städtische Umgebung sowie eine Minimierung von Eingriffen für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Biotope / Arten erreicht werden.

Derzeit sind Baumpflanzungen im Bereich der Kfz-Stellplätze (außerhalb von Gebäuden), und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA geplant. Darüber hinaus ist eine Fassadenbegrünung der nach Norden ausgerichteten Fassaden des SO angedacht.

4.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Ein schalltechnisches Gutachten befindet sich derzeit in der Bearbeitung. Die wesentlichen Inhalte werden zur Offenlegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens werden die vorhandenen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen und die hiermit zusammenhängenden Verkehrsbewegungen betrachtet.

4.7 Naturschutz und Artenschutz

Zwar erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB: Es ist dem Innenbereich zuzuordnen, die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000m², die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet und FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Da hier auch Wohnungen in der Nachbarschaft des Plangebiets und über dem Markt vorhanden bzw. geplant sind, würde eine allgemeine Vorprüfung sehr wahrscheinlich zur Einschätzung gelangen, dass erhebliche Umweltauswirkungen des Verbrauchermarkts (z. B. durch Lärmemissionen) auf die umgebende und die geplante Wohnbebauung nicht auszuschließen sind. Folglich wäre das Vorhaben UVP-pflichtig und damit ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren, unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung durchgeführt. Hierbei ist § 1a Abs. 3 Satz 6 zu beachten, „nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Da es sich bei dem Vorhaben nicht um die Erstbebauung des Grundstücks, sondern um eine Folgenutzung handelt, kann bezüglich der landespflegerischen Eingriffstatbestände festgestellt werden, dass diese "nur" für die Flächen maßgeblich sind, für welche neue/zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden bzw. zusätzliche und damit neue Baurechte entstehen. Dies wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan herausgearbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44f BNatSchG gelten unabhängig von städtebaulichen oder sonstigen Vorhaben und sind somit strikt zu beachten. Die



Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen sind dem Abwägungsprozess im Rahmen der Eingriffsregelung entzogen.

Im Umweltbericht wird die Thematik näher erläutert.



5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Umweltrelevante Auswirkungen

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird im beiliegenden Umweltbericht näher eingegangen.

Städtebau

Mit der Planung eines Nahversorgungszentrums wird die städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes des Stadtteils Goldgrube verfolgt. Dementsprechend werden die Auswirkungen der Planung auf das städtische Umfeld als sehr positiv eingeschätzt. Derzeit nur mit geringer Intensität genutzte Gärtnereiflächen im Innenbereich können städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.

Verkehr

Die Erschließung des Discountmarktes soll über die Beatusstraße erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die oberhalb des Markts liegenden Wohneinheiten und das WA von der Schaefferstraße aus erschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Verkehrsanbindungen des Plangebiets keine erheblich nachteiligen Veränderungen der städtischen Verkehrsströme erwartet.

Durch die Ertüchtigung der Rad- und Fußwegeverbindungen soll Kfz-Verkehr vermieden und die fußläufige oder fahrradgebundene Erreichbarkeit für Bewohner des Stadtteils Goldgrube verbessert werden.

Ver- und Entsorgung

Die benötigte Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind über die bestehenden Anschlüsse in der Beatusstraße gewährleistet. Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebiets werden derzeit noch Abstimmungen mit den Kanalwerken der Stadt Koblenz durchgeführt, deren Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Bodenordnung

Der Geltungsbereich befindet sich, vorbehaltlich der dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren wird daher nicht angestrebt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr.
Boppard-Buchholz, Oktober 2018